



Gemeinde Thusis

Postfach, 7430 Thusis
Tel. 081 650 09 30
Fax 081 650 09 48

www.thusis.ch
info@thusis.ch

info

Liebe Thusnerinnen und Thusner

Inzwischen sind es bald 27 Jahre, dass ich in Thusis lebe. Davon habe ich während 20 Jahren an der Neudorfstrasse gearbeitet. Seit 17 Jahren bin ich politisch tätig. Und in all diesen Jahren waren fehlende Entwicklung, Perspektivlosigkeit, Wegzug des Gewerbes an der Neudorfstrasse ein stetes Thema. Für so manches Thusner Leitbild war die Neudorfstrasse Impulsgeberin, und blieb am Ende stets auf der Strecke. Woran es wohl liegen mag, dass wir unseren Lebensnerv so stiefmütterlich behandeln?

Unsere Neudorfstrasse ist in ihrer Art eine einzigartige Flanier- und Einkaufsmeile, sofern wir dies zulassen. Was vor ein paar Jahren noch schier undenkbar war, ist heute Alltag. Menschen ziehen wieder in den Dorfkern, weil sie hier alles finden: Ein umfassendes kulturelles Angebot, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen usw. Die Distanzen sind kurz. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel hervorragend.

Dies soll so bleiben, aber es müssen auch die Weichen gestellt werden für eine zukunftsgerichtete sowohl wirtschaftliche als auch bauliche Entwicklung. Dieses Ziel verfolgt der Gemeinderat mit dem Projekt Kernentwicklung.

Ende Februar endet meine Zeit als Gemeindeammann von Thusis, und ich starte in eine neue berufliche Zukunft als Regionalentwicklerin für die Region Viamala. Gerne nutze ich die Gelegenheit, mich bei Ihnen, liebe Thusnerinnen und Thusner, für Ihr Vertrauen zu bedanken, das Sie mir in all den Jahren meiner politischen Tätigkeit entgegengebracht haben.

Claudia Kleis, Gemeindeammann



Kernentwicklung Thusis

■ STW AG für Raumplanung

Im Jahr 2015 wurde durch eine unabhängige Kommission ein Massnahmenkatalog zur Belebung der Kerngebiete von Thusis entwickelt. Konkrete Fragen hinsichtlich der Baugesetzgebung, der Kernzoneneinteilung sowie der Gestaltung der öffentlichen Räume standen dabei im Mittelpunkt. Daran anknüpfend beauftragte der Gemeinderat der Gemeinde Thusis ihren Gemeindeplaner, STW AG für Raumplanung, Chur, im Mai 2015 mit der Erstellung eines Gutachtens zur Kernentwicklung und schliesslich im September 2015 mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstudie. Vorhandene Qualitäten und künftige Potenziale sollten aufgezeigt sowie richtungsweisende Zukunftsperspektiven entwickelt werden.

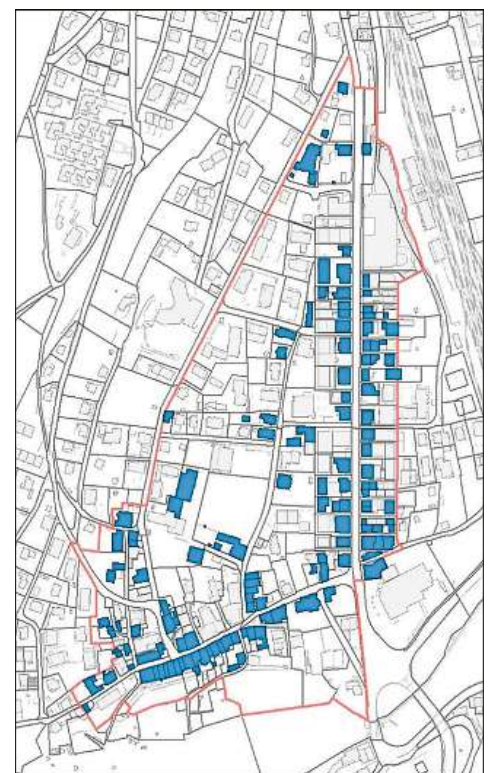
Inventarisierung als Planungsgrundlage

Als Grundlage für die anstehenden Arbeiten wurde im Jahr 2016 durch den Kunsthistoriker Marc Antoni Nay ein umfassendes Gebäudeinventar für die Bereiche Altdorf, Neudorf und Im Feld erarbeitet. Die vorhandenen Gebäude und zugehörigen Aussenräume wurden hinsichtlich ihrer äusseren Gestalt und derzeitigen Nutzung erfasst, typisiert, soweit möglich, datiert und in ihren stadträumlichen Gesamtzusammenhang gestellt.

Das Gebäudeinventar spiegelt die wechselvolle geschichtliche Entwicklung des Ortes wider, der seine Entstehung im 12. Jahrhundert und seine Entwicklung in den folgenden Jahrhunderten vor allem dem Durchgangsverkehr über die Alpenpässe Splügen und San Bernardino verdankt. Bis 1845 war das Altdorf von Thusis vollständig auf den Transitverkehr ausgerichtet. Beinahe jedes Haus wies ein Ladenlokal oder eine Gaststätte auf. Viele Gebäude zeugen noch heute von der Blütezeit des Altdorfs. Nach dem verheerenden Dorfbrand von 1845, bei dem grosse Teile des Altdorfs in Flammen aufgingen, verlagerte sich das dörfliche Leben mit der Vielzahl an Transportgeschäften, Warenläden, Gaststätten und Handwerksbetrieben an die Neudorfstrasse. Hier entstand nach Vorgaben des Kantonsingenieurs Richard La Nicca eine städtisch idealtypische Plan-

siedlung in strikt orthogonaler Anordnung. Das charakteristische Bauschema, das sich weitgehend bis heute erhalten hat, zeigt überwiegend dreigeschossige Wohn- und Gewerbehäuser beiderseits der breiten Kommerzialstrasse. Dahinter befindet sich ein Hofraum, an den sich, entlang der Oberen und Unteren Stallstrasse, Stallscheunen und Remisen anschliessen. Die einzelnen Parzellen werden meist durch namenlose Seitengassen getrennt. Als Resultat eines Verdichtungsprozesses in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden Teile der ursprünglichen Hofräume überbaut und viele Stallscheunen durch Wohnhäuser ersetzt. Dennoch: Durch die erhaltene Parzellen- und Erschliessungsstruktur sowie durch umfangreich erhaltene historische Bausubstanz entlang der Neudorfstrasse bietet dieser Bereich dem Betrachter nach wie vor ein eindrückliches Bild der Entstehungszeit um 1850.

Das Areal «Im Feld» zwischen Alter Strasse und Neudorf war bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts geprägt durch weitläufi-



Erhaltene historische Substanz.

ge Baumgärten und Wiesland. Nur wenige Gebäude wie das Schlössli Rosenroll oder das alte Schulhaus besetzten punktuell das offene Feld und gaben der Nordseite des Altdorfes ein neues Gesicht. Die nachfolgende bauliche Entwicklung geschah im Schatten des grosszügig angelegten Neudorfs ohne planerischen Anspruch. Neben Einfamilienhäusern wurden zunehmend Wohnblöcke errichtet. Vereinzelt Baumgärten, allen voran der dem Schlössli zugehörige Nutz- und Baumgarten, stellen Reminiszenzen an das frühere ländliche Erscheinungsbild des Quartiers im Binnenraum zwischen Alt- und Neudorf dar.

Historisches Erbe – Nährboden der Zukunft

Wo liegen die Entwicklungschancen des Kerngebietes, wie können diese unterstützt werden und welches Image soll Thusis anstreben? Die raumplanerische Studie zur Kernentwicklung versucht, Antworten auf solche Fragen zu geben.

Das Kerngebiet ist in die Bereiche «Altdorf», «Neudorf» und «Im Feld» gegliedert. Obwohl sie eigenständige Dorfteile darstellen, bilden sie in ihrer räumlichen und funktionalen Wechselwirkung einen eigentlichen «Dreiklang». Sie weisen durch ihre unterschiedlichen, topografisch geprägten Siedlungsstrukturen zwar einen je eigenen Landschaftsbezug auf. In ihrem Zusammenspiel schaffen sie letztlich aber erst den unverwechselbaren, identitätsstiftenden Ort. Diese einmalige ortsbauliche Qualität ist zugleich erhaltenswertes Erbe und Basis für eine zukunftsfruchtige bauliche und wirtschaftliche Entwicklung.

Das Neudorf nimmt auch in Zukunft eine herausragende Stellung ein für die Erscheinung und Funktionstüchtigkeit des Dorfkerns und für Thusis als regionales Zentrum. Mittels einer Testprojektierung zur regelhaften Siedlungsstruktur zwischen Oberer und Unterer Stallstrasse und der Neudorfstrasse als Rückgrat wurden die Nutzungs-, Erschliessungs- und Raumstrukturen auf ihr Entwicklungspotenzial hin untersucht und mögliche Ziele und Strategien erarbeitet. Das Spannungsfeld zwischen Erhalten und Entwickeln wird dabei als Chance angesehen. Die wesentlichen Konzeptansätze können unter dem Leitbegriff «Mut zur Stadt» zusammengefasst werden.

Die Neudorfstrasse soll wieder zum attraktiven «Corso» werden. Die vielfältige Mischung von städtischem Wohnen und Arbeiten mit vorzüglicher Anbindung an das weitverzweigte ÖV-Netz ist zukunftsfruchtig und will gefördert und gesichert werden.

Eine optimierte Koexistenz zwischen den Verkehrsteilnehmern begünstigt die Interessen der Fussgänger und der Gewerbetreibenden. Dazu soll die Durchgangsstrasse vom Status als A-13-Ersatz-Route

befreit werden, eine generelle Entschleunigung des Verkehrs erwirkt und die nicht öffentliche Parkierung in die rückwärtigen Nutzungszonen verlagert werden. Der durch das Bebauungsmuster charakterisierte Strassenraum soll in seiner einheitlichen Grosszügigkeit kultiviert werden. Die historische Bausubstanz – seien es einzelne Bauten oder das Ensemble der rund 400 Meter langen Plansiedlung – bilden die Referenz für integrale, zeitgenössische Ergänzungen durch Neubauten. Im Unterschied beziehungsweise als Kompensation zur behutsamen baulichen Entwicklung an der Neudorfstrasse ist entlang der Stallstrassen eine teils markante Verdichtung vorstellbar. Dies geschieht vor allem in der Vertikalen. An der Oberen Stallstrasse wird ein harmonischer Übergang zur gesetzlich zulässigen Gebäudehöhe im Feld gesucht, wohingegen an der Unteren Stallstrasse die Ausbildung einer eigentlichen Stadt-Silhouette mit einer fünf- bis sechsgeschossigen, teilweise geschlossenen Bebauung in Betracht gezogen werden kann. Nebst der einzufordernden architektonischen Qualität mit Bonusregelung sollen Anreize geschaffen werden für parzellenübergreifende gemeinschaftliche Entwicklungen. Synergien können sich insbesondere bei der Erschliessung und Parkierung ergeben.

Teil und Ganzes

Die Testprojektierung ist Teil einer übergreifenden städtebaulichen Studie zum Dorfkern und zu seinem Umfeld, in welches auch die weiteren Siedlungsgebiete einzubeziehen sind. Die Strassen und Wege nehmen dabei als zusammenhängender öffentlicher Raum eine entscheidende Rolle ein.

Schlüsselstellen im Ortsbild oder bedeutende Nahtstellen im Siedlungsgefüge wurden sinnigerweise oft durch herausragende Bauten und Anlagen besetzt. So prägt das Hotel «Viamala» auch heute noch den südlichen Siedlungsabschluss.

Eine zukünftige bauliche Veränderung soll diesem Aspekt Rechnung tragen. Im Norden fehlt seit dem Abbruch des Hotels «Post» ein entsprechender Merkmalspunkt. Ein adäquater Auftakt zum Neudorf im Bereich des Hotels «Albula» wäre wünschenswert.

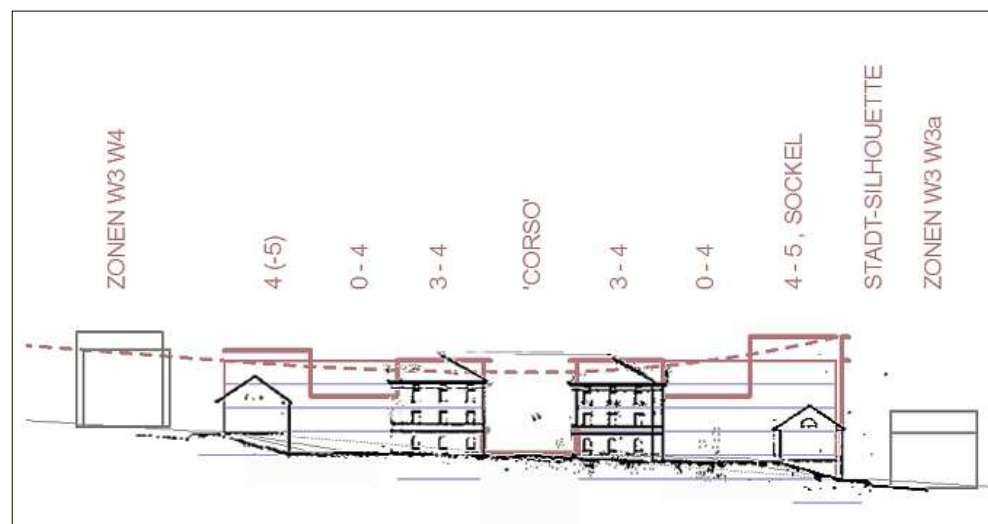
Das Bahnhofareal – ursprünglich in Randlage – ist heute nicht nur funktionale und räumliche Schaltstelle für die Reisenden, sondern mehr und mehr auch Übergangsbereich zwischen dem peripheren Siedlungsgebiet Compogna und dem gesellschaftlichen Zentrum. Die ostseitige Flanke des Bahnhofareals verdient in Zukunft verstärkt öffentliches Interesse. Die Compognastrasse wird erwartungsgemäss an Bedeutung gewinnen, sowohl für die überregionale Verbindung als auch für den gleichnamigen Siedlungsteil. Ein ganzheitlich gestaltetes Strassen- und Wegnetz könnte hier einer pragmatischen baulichen Entwicklung mehr Zusammenhalt und Identität geben.

Thusis ist vielfältig von Naherholungsgebieten umgeben. Ihre Erreichbarkeit und ihre Vernetzung zu einem grösseren Ganzen sind entwicklungsfähig.

Ausblick

Derzeit werden die Testprojektierung, die städtebauliche Studie zum Kerngebiet und dessen Einbettung in das Siedlungsgebiet unter den Aspekten «Nutzung», «Erschliessung» und «Raum» präzisiert. Ein Konzept für den Langsamverkehr rundet diesen Arbeitsschritt ab. Anschliessend können Grundsatzentscheide zum Schutzzumfang herausragender Strukturen getroffen werden, welche schliesslich in die Ortsplanung der Gemeinde einfließen. Ergänzend dazu werden Vorschläge zur Qualitätssicherung für die bauliche Entwicklung erarbeitet.

Im Laufe des Jahrs werden die Ergebnisse der Studien im Rahmen einer Informationsveranstaltung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.



Konzept «Raum» – Querprofil Neudorfstrasse.